

- Geanonimiseerd -



Ontwerp Uitweringsplan Limmer Linten Notenlint

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp Uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint.

Dit is een deeluitwerking van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom.

Maart 2023

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 27 oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze nota worden de naar voren gebrachte zienswijzen op het ontwerp behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Reclamant	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Aanpassing Uitwerkingsplan
1.	1. Reclamanten wonen schuin tegenover het plangebied. Zij worden geconfronteerd met een appartementencomplex in hun direct zichtveld en nabijheid terwijl zij daar bij de keus voor hun huidige woningen niet van op de hoogte waren. Met zoveel appartementen met zicht op het huis komt de privacy in het geding. Daarnaast zal de verlichting van de huizen/voordeuren een totaal ander beeld geven dan wanneer dit om enkel woonhuizen gaat. 2. In de welstandsnota (2013) staat dat de omgeving een bijzonder welstandsgebied zou zijn, waaraan de	Het gebied schuin tegenover het perceel van reclamanten ligt in het bestemmingsplan Limmen Zandzoom met een nader uit te werken bestemming. In deze uit te werken bestemming is het o.a. mogelijk om grondgebonden woningen tot maximaal 11 meter hoog en appartementen tot maximaal 14 meter hoog te realiseren. Het uitwerkingsplan voldoet aan de regels die in de uit te werken bestemming zijn opgenomen. Reclamanten konden dus op de hoogte zijn van de mogelijkheid dat hier een appartementengebouw zou kunnen komen. Om rekening te houden met de bestaande naastgelegen woningen is voor het deel aan de noordzijde van het appartementengebouw een maximale hoogte van 11 meter opgenomen. Dit is mede gedaan naar aanleiding van inspraakreacties. De voorzijde van de woning van reclamanten ligt schuin tegenover de locatie waar het appartementengebouw is gepland. De afstand tussen de woning en de appartementen is zo'n 35 meter, waarin zich een voortuin, een weg en een groenstrook bevinden. Er is geen sprake van een inbreuk op de privacy. Het woonprogramma voor de Limmer Linten voorziet in woningen van verschillende prijzen, voor verschillende	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

	betreffende bebouwing zou moeten voldoen. Reclamanten geven aan dat gegroeide structuur in het gebied overwegend kleinschalige bebouwing kent en zijn van mening dat een groot appartementencomplex niet passend is in deze omgeving. In het vigerende bestemmingsplan Limmen-Zandzoom staat niets over een appartementencomplex en past ook niet in de beschrijving van klein overzichtelijk met veel groen, voortuinen en particulier groen met de auto buiten beeld.	doelgroepen en van verschillende grootte. Het bestemmingsplan Limmen Zandzoom maakt diversiteit in woningtypen en bouwhoogte mogelijk. In voorliggend plan is een gewoon woonprogramma opgenomen en gemodelleerd in de lintenstructuur. Deze linten sluiten aan op de reeds ingezette noord-zuid richting van de Amandel- en Walnootlint vanuit de voorgaande woningbouw fase. Daarmee worden alle notenlinten in samenhang aangesloten op de bestaande Visweg, de Hogeweg, de route door het bedrijventerrein aan de Rijksweg, en daarmee aan de bebouwing van de bestaande omgeving. De gekozen locatie van de appartementen leent zich goed voor een verkaveling met een meerlaags woongebouw. Door de noord-zuid oriëntatie volgt het gebouw de lintenstructuur. Deze oriëntatie is ook goed in het kader van uitzicht en bezonning van de appartementen. Vanuit het Kwaliteitsteam, dat de plannen voor Limmen Zandzoom toetst, is aangegeven de grotere volumes zo veel mogelijk richting de Rijksweg te situeren. Samen met het appartementengebouw in het naastgelegen plangebied 'Tegro-Schilder' voldoet deze locatie aan dat uitgangspunt. Het profiel van het gebouw houdt rekening met de woningen aan het Walnootlint en het Hazelnootlint. Aan die zijde is het woongebouw niet hoger dan de bouwhoogte van deze woningen. De oriëntatie van de appartementen is afgewend van de woningen aan het Hazelnootlint. Het gebouw staat op ruime afstand van alle omliggende woningen en heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor privacy en bezonning. Op de kopse kant is het bouwvolume van het appartementengebouw te vergelijken met een aantal rijwoningen. Om de ruimte tussen de bebouwing te benadrukken zal tussen het Hazelnootlint en het appartementengebouw een bomerij worden aangeplant waarmee het gebouw aan de noordzijde visueel wordt afgeschermd. Het bijzonder welstands niveau in Limmen is met name gericht op de oude linten. Voorliggend plangebied ligt op het terrein achter deze oude linten. Daarnaast is ook gestapelde bouw binnen de welstandscriteria mogelijk.	
--	---	---	--

	3. De huizen van reclamanten zijn verkocht met de notie dat er wel gebouwd zou worden, maar dat deze bebouwing dezelfde opzet zou krijgen als de woning van reclamanten die passen zouden zijn in de omgeving. Concluderend stellen reclamanten dat een appartementencomplex van deze omvang niet passend is in deze omgeving en de bebouwing in lijn moet zijn met de bestaande bebouwing. 4. Het plan zorgt voor aanzienlijk meer verkeersbewegingen en het voorziet onvoldoende in de mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Dit komt mede doordat een appartementencomplex meer wooneenheden heeft en daarmee meer verkeer genereert. Als de bebouwing wordt vormgegeven conform de bestaande bebouwing in de omgeving zal dit zeer positieve resultaten voor de verkeersafwikkeling hebben. 5. Reclamanten geven aan dat in de toelichting is aangegeven dat de extra verkeersdruk 'aanvaardbaar' is, maar mogelijke maatregelen tegen de extra verkeersdruk louter vanwege financiële motieven niet worden uitgevoerd. Zij vragen zich af waarom zij de dupe worden van financiële keuzes voor de verkeersmaatregelen. 6. In de toelichting is opgenomen dat er een IVP wordt opgesteld om beter zicht te krijgen op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in de woongebieden van Limmen te borgen. Reclamanten	Het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom staat het realiseren van appartementen tot een maximale hoogte van 14 meter toe. Het betreft in dit plan een gebouw van deels drie woonlagen en deels vier woonlagen omzoomd door groen. Rondom het parkeerterrein komen hagen. Bij de verkoop van de woningen van reclamanten is vanuit de gemeente of de projectontwikkelaar niet aangegeven hoe het naastgelegen woningbouwperceel ingevuld zou worden. Het moederplan 'Limmen-Zandzoom' voorziet in de mogelijkheid voor het realiseren van appartementen tot maximaal 14 meter hoog (vier bouwlagen). Bij de uitwerking van het deelgebied Notenlint is van deze mogelijkheid gebruikgemaakt, rekening houdend met maximaal drie bouwlagen tegenover de reeds gerealiseerde woningen. De verkeersaantallen vanwege de appartementen leiden niet tot problemen in de verkeersafwikkeling binnen het plangebied. Op basis van inspraakreacties is er voor gekozen het parkeerterrein voor de appartementen te ontsluiten via de zuidzijde, om de overlast hiervan voor de woningen aan het Hazelnootlint te beperken. In de toelichting wordt naast de verkeersafwikkeling binnen het nieuwe woongebied ook de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen beschreven. Daarin is opgenomen dat er maatregelen worden getroffen om de verkeersveiligheid en de doorstroming van de Rijksweg te verbeteren. Dit staat echter los van de verkeersaantallen binnen het woongebied van reclamanten en de aansluitende nieuwbouw van het Notenlint. Deze wegenstructuur is geschikt voor de nieuwe verkeersaantallen, inclusief de appartementen. Het IVP (Intergraal VerkeersPlan) is gericht op de bestaande wegen van Limmen-West. Daarbij wordt zowel gekeken naar een goede afwikkeling van het verkeer, maar ook naar de inrichting van de bestaande straten om waar nodig de	
--	--	---	--

	zijn van mening dat voordat het IVP is afgerond niet geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 7. Als de gemeenteraad de bouw van een appartementengebouw door wil zetten zou het een beter alternatief zijn om het appartementencomplex naar het midden van het nieuw te bouwen plan te verhuizen, eventueel in de buurt van het appartementencomplex van het plan Tegro/Schilder. Op deze manier borg je de huidige ruimtelijke uitstraling van het gebied en kun je toch meer woningen kwijt in een (gebundeld) appartementencomplex. Reclamanten willen graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing en vragen rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.	verkeersveiligheid te verbeteren. De inrichting van de woonstraten binnen de deelgebieden waarin nieuwe woningen worden gerealiseerd, zoals dit gebied Notenlint, vindt plaats binnen het project 'Limmer Linten' en maken geen deel uit van het IVP. Daarmee hebben de uitgangspunten zoals worden verwoord in het IVP geen invloed op de inrichting van het Notenlint. Overigens is in het kader van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom al eerder een verkeersonderzoek uitgevoerd om de effecten van de woningbouw op de bestaande linten in beeld te brengen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de Hogeweg voldoende capaciteit heeft. Verder is de Visweg recent verbreed tussen de Hogeweg en de Rijksweg en is een apart bestemmingsplan voor de aanleg van de rotonde bij de Rijksweg/Visweg recent vastgesteld. De bestaande wegen hebben derhalve voldoende capaciteit om de extra verkeersdruk als gevolg van het plan Notenlint op te vangen. Om een woongebied te realiseren met variatie in woontypen en een ruimtelijke en open structuur is gekozen voor de huidige locatie. Belangrijk uitgangspunt is de afwisseling van bouwvolumes en woningtypologieën. Op deze plek ontstaat een afwisseling van volumes en worden zo min mogelijk doorzichten belemmerd. Vanuit de Visweg is nu openheid via de fietsverbinding naar het groentje ten oosten van het 'hofje'. Vanaf de Hogeweg kijk je helemaal door het plangebied heen via een groene zone met bomen. Het verschuiven van het appartementengebouw zou deze openheid blokkeren en een situatie creëren waarbij twee appartementengebouwen tegenover elkaar staan. Gelet op de stedenbouwkundig nadelige gevolgen van het verschuiven van het gebouw wordt niet aan het verzoek tegemoet gekomen. Gelet op bovenstaande wordt het plan niet aangepast zoals reclamanten verzoeken. Hierover is contact gezocht met de vertegenwoordiger van reclamanten.	
2.	Reclamanten wonen recht en schuin tegenover het plangebied.		De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

	1. Het bezwaar van reclamanten richt zicht op het appartementencomplex in het plan. Zij maken zich grote zorgen over de breedte, hoogte en volume van het appartementencomplex met 30 appartementen en de afstand tot hun woningen. De afstand bedraagt tussen de 24 en 37 meter. De zijgevel van het gebouw, waarop zij uitkijken wordt gevormd door een muur die 11 tot 14 meter hoog en 22 meter breed is. 2. Verwezen wordt naar het appartementencomplex aan de Berkenlint/Wilgenlint, waar de afstand tot woningen 40 meter is en hebben de aanliggende woningen geen direct zicht op de appartementen. 3. Reclamanten vinden dat een appartementencomplex van deze afmetingen niet welgekozen is in dit plan. Zij geven dat aan hen de huizen zijn verkocht met de mededeling dat de huizen in Notenlint vergelijkbaar zouden zijn met hun huizen in plan Acacia, fase 2. 4. Reclamanten stellen voor dat er een aantal varianten voor de indeling van het plan Notenlint wordt uitgewerkt. Deze varianten kunnen vervolgens aan de bewoners rondom het plangebied worden voorgelegd om zo het draagvlak voor het plan Notenlint te vergroten. Als alternatief stellen zij voor om de appartementen te wisselen met het seniorenhofje, waarbij de	Op een afstand van 24 tot 37 meter van de woningen van reclamanten is de hoogte van het gebouw aan de kant van het Hazelnootlint maximaal 11 meter hoog. Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreactie aangegeven kunnen rijwoningen ook tot deze hoogte leiden. Op een afstand van circa 45 meter is de bouwhoogte maximaal 14 meter. De breedte van het gebouw is vergelijkbaar met een rijtje van 4 woningen. Gezien de afstanden tot de woningen van reclamanten zijn wij van mening dat dit gebouw passend is in deze omgeving. Hierin zijn de schaduweffecten en de effecten op de privacy van reclamanten ook meegewogen. Het plan aan het Berkenlint/Wilgenlint, waarnaar wordt verwezen is anders van opzet. In Notenlint ligt er aan twee zijden van het appartementengebouw een openbare groenstrook en is ook rondom het gebouw op eigenterrein ruimte voor groen. Overigens is de afstand bij het Berkenlint/Wilgenlint tot de appartementen van 3 lagen hoog circa 20 meter. Het appartementengebouw op 40 meter afstand is 4 lagen hoog. Bij de verkoop van de woningen van reclamanten is vanuit de gemeente of de projectontwikkelaar niet aangegeven hoe het naastgelegen woningbouwperceel ingevuld zou worden. Het moederplan 'Limmen-Zandzoom' voorziet in de mogelijkheid voor het realiseren van appartementen tot maximaal 14 meter hoog (vier bouwlagen). Bij de uitwerking van het deelgebied Notenlint is van deze mogelijkheid gebruikgemaakt, rekening houdend met maximaal drie bouwlagen tegenover de reeds gerealiseerde woningen. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.7.	
--	---	---	--

	appartementen centraal in het plan Notenlint komen te liggen. 5. Voorgesteld wordt om het rapport Goudappel over de verkeerssituatie te actualiseren, aangezien er sinds de oplevering van het rapport diverse bouwplannen zijn gerealiseerd. 6. Aangegeven wordt dat het gesprek over het IVP voor het gebied waar Notenlint in valt is uitgesteld tot voorjaar 2023. De resultaten worden verwerkt in het Verkeersplan voor Limmen-West. Zij zijn van mening dat de verkeersintensiteiten van het plan Notenlint bij dit Verkeersplan betrokken dienen te worden. En vice versa: de te maken keuzes in het Verkeersplan kunnen van invloed zijn op de inrichting van het plan Notenlint. 7. Walnootlint en Hazelnootlint niet ingericht als ontsluitingsweg voor het plan Notenlint. Het zijn smalle wegen, waar auto's elkaar amper kunnen passeren en er zijn ook geen trottoirs.	Het verkeersrapport van Goudappel voorziet reeds in de recent gerealiseerde en nog te realiseren woningaantallen, waaronder het Notenlint. Het rapport houdt rekening met de voorziene nieuwe woningen en heeft op basis daarvan de berekeningen gemaakt. Er is geen aanleiding om dit rapport voor het plan Notenlint te actualiseren. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.6. Walnootlint en Hazelnootlint zijn woonstraten binnen het nieuwe woonbuurtje. De wegen binnen deze nieuwe woonbuurten zijn bewust smal en informeel. Dit volgt uit de gekozen stedenbouwkundige opzet van de Limmer Linten. Het betreft 30 km zones waar al het verkeer gebruik maakt van dezelfde ruimte.	
--	---	--	--